

回流頭炮——207億購半山項目152單位242車位 星華瑞：看好香港內地前景

長實（1113）上月底以207.66億元打包沽出港島半山波老道豪宅項目21 BORRETT ROAD 剩餘的152伙單位、242個車位及31個電單車車位，買家為新加坡家族辦公室華瑞資本協助成立並負責管理的LC Vision Capital VCC，引起市場回響。華瑞資本合夥人阮思玲上周接受香港文匯報訪問時表示，是次投資主要是看好中國未來經濟發展跑贏全球，以實際行動對香港及中國內地前景投下信心一票。她表示，該行是聯合家族辦公室（MFO）而非地產發展商，對香港及內地項目抱開放態度，未來對每個具潛力的項目都會考慮。

◆香港文匯報記者 曾業俊

華瑞資本曾在香港成立家族辦公室，2017年遷往新加坡，開展聯合家族辦公室業務，今年8月再回流本港中環設據點。阮思玲在接受訪問時表示，華瑞資本在過去幾年增長迅速，今次旗下基金向長實購入波老道21號項目，是華瑞回流香港後的首項投資，全因看好中國內地及香港的發展前景，這次投資標誌着公司對香港及內地的中長期經濟發展充滿信心，對該行的客戶而言亦是優質的投資項目。

銀彈顯信心 並非喊口號

阮思玲本身是香港人，她坦言，今次投資也是以行動證明自己及華瑞對香港、粵港澳大灣區以至整個中國內地投下信心一票，而非單純口號吶喊。

阮思玲續指，華瑞揀選地產項目投資，主要視乎地區發展，預計未來幾年，中國的經濟發展在全球之中將仍然一枝獨秀。中國GDP在2000年只是美國的十分之一，去年已經接近與美國並駕齊驅。投資者選擇投資地區，必定視乎該區長遠經濟實力，而粵港澳大灣區去年GDP已達2萬億元人民幣，相當於加拿大全國GDP，甚至高過韓國，反映中國的經濟動力相當實在。今年初，內地提出發展大灣區成為數據中心樞紐，相信可以促進整個灣區的經濟發展，引入高薪專業人才及高管來港落地，從而帶動豪宅市場需求。

她認為，環顧香港各區，高質素地皮相當罕有；而事實上，本年度賣地亦缺乏與波老道21號般同類的優質地皮。因此，華瑞感謝長實給予是次機會投資上述項目，並對此深表榮幸，是次交易實屬「雙贏」，期望將來有機會再與長實合作。

看好豪宅市道 長實協助銷售

阮思玲表示，雖然今年本港的大眾市場住宅（Mass-Market Housing）樓價下行，惟波老道21號屬豪宅項目，兩者不能相提並論。此外，項目質素亦是該行考慮的主要投資因素。她認為，項目每層兩伙，擁有三部電梯，裝潢精緻；加上項目地理位置高，氣勢堂皇，以及單位設有家庭廳，都令她印象深刻。

對於波老道21號項目的未來部署，阮思玲指，項目成交期長達兩年半，最快要至2025年3月成交。在成交期之內，華瑞得到長實支持，會繼續邀請長實管理該項目，而公司亦會繼續聆聽長實方面的專業意見，並與投資者研究，以擴大項目的經濟利益。項目將由華瑞訂立價單，而長實則協助銷售，長實不會在每宗單位成交抽佣。



◆波老道21號裝潢精緻，地理位置高。 網上圖片



◆長實執行委員會委員兼執行董事趙國雄（左）、華瑞資本合夥人阮思玲（右）。背景為是次成交的波老道豪宅項目。



◆半山豪宅樓盤「21 BORRETT ROAD」的152個單位、242個私家車車位、31個電單車車位9月下旬以總作價約207.66億元成交。

着重投資項目多元長線

香港文匯報訊（記者 曾業俊）對於華瑞資本未來的發展，阮思玲表示，由於華瑞是一間MFO（聯合家族辦公室），該行客戶來自全球，需求多種多樣，因此暫時無意成立專責部門處理地產投資，而是着重客戶需求以物色策略投資者進行合作。她強調，該行客戶都是長線投資者，因此該行的投資項目都不是着重短期利益為主，而高回報目標亦非該行的全盤投資考慮，該行所有投資都是中長期項目。

阮思玲強調，華瑞並非地產發展商，也不會是單純投資房地產，公司對投資項目抱開放態度，正留意所有具投資潛力的項目。她介紹，公司平時投資的項目都頗具規模，該行不會局限自己只投資房地產或購買地皮，平時主要業務是財富管理及私募基金投資，亦會特別為個別客戶設計投資產品，而今次購入項目的基金是首次投資房地產項目。未來如有機會，公司會考慮投資粵港澳大灣區項目，不過目前

直接進入大灣區將牽涉大量跨境法規問題。該行本身以投資海外資產為主，未來會繼續透過香港作為聯繫內地與全球的橋樑角色，以物色投資機會。

兩月前回流 中環設據點

華瑞資本作為聯合家族辦公室，曾在香港成立辦公室，自2017年遷往新加坡成立，其投資項目包括物業及其他。該行今年8月已在本港中環設點據點，並取得證監會的1、4、9號金融牌照（亦即證券交易、就證券提供建議及提供資產管理）。華瑞目前管理的資產規模達約60億美元（約468億港元）。

阮思玲表示，該行主要以綜合方法為高淨值資產的家族及企業家管理資產，因此會留意不同項目，日後亦會繼續物色優質項目投資。在特區政府的政策支持下，香港有望成為亞洲家族辦公室樞紐，華瑞亦因此決定回流香港落地發展。

長實否認走資：發展商價咁就賣

香港文匯報訊（記者 曾業俊）長實一次過大手沽出波老道豪宅項目，由於涉及金額逾207億元，再引發市場揣測該公司是否「走資」。長實執行委員會委員兼執行董事趙國雄接受香港文匯報訪問時指，今次交易是因為「計啱條數」，而新加坡華瑞資本則看好粵港澳大灣區的發展機遇，因此在港物色矚目的投資項目，藉此進駐香港及大灣區其他城市，非但不是市場傳言的「走資」，更實屬「雙贏」局面。

套現投入屯門住宅地

對於市場有聲音認為長實今次「平賣」項目，趙國雄解釋，長實是次為華瑞提供折扣優惠以吸引對方投資，實屬平常；而長實亦在交易中獲利約63億元，對此成績表示滿意。長實透過今次交易套現後，會將資金投放在其他項目，例如最近斥資逾46億元投得一幅屯門住宅地發展，上周四（6日）亦有入標競投市建局土瓜灣榮光街/崇安街項目，希望再次奪標。此外，雖然部分市場人士以13萬元呎價作為項目指標，惟該價錢其實並非項目每伙成交單位的平均呎價。

趙國雄指，長實是次為華瑞提供貸款安排及長達兩年半的成交期，純粹因為考慮到華瑞一方的投資回報，事實上，市場有新盤成交期長達3年。他解釋，如果華瑞一筆過斥巨資購入項目，投資回報相對低；反而分段付款，投資回報就相對高。對長實而言，即使資金回籠需時，亦影響輕微，因為貨如輪轉更重要。再者，假如項目不是一次過售予華瑞，而是拆散發售，亦可能要為買家提供長成交期，結果其實一樣。他強調，公司做生意最重要是「計數」，是次交易雙方都認為回報理想。

他又表示，長實自去年12月底開始與華瑞洽談波老道項目，該筆交易的磋商歷時長達9個多月，期間豪宅樓價走勢平穩。早於該項目仍在樓花期時，已一直有其他投資者想一次過購入項目，但當時對方提供的買價未達長實的理想價；當項目剛落成之後，亦有投資者主動接觸，表示有意一次過買入，不過當時市場質疑項目造價，因此交易告吹。

指20%利潤屬合理回報

他強調，長實作為發展商，向來不會自持住宅項目收租，而將項目丟空幾年亦無意思，因此易手是最佳做法。長實現時只有百多伙新盤餘貨，宗旨是貨如輪轉，直言「揸住」（發展項目）當賣的不是發展商，而是收租佬，並表示長實永遠是「計啱條數」就進行交易。長實向來反對惜售，亦不想囤積居奇，只要價咁就賣。他補充，長實一直積極投地，只是其他發展商出價更勇。

他又指，公司策略向來是看經濟周期，在高峰期保持審慎，在經濟回軟時出手，不會和市場對賭，亦不會賺盡。對長實而言，20%利潤屬合理回報，以地產項目平均需時5至6年發展計算，每年回報其實只有4厘。

對於目前樓市表現，趙國雄認為，樓市是香港經濟指標，目前本港經濟衰退，預料今年底大眾市場住宅樓價將按年跌約5%。但他相信，當香港全面正常通關後，旅客回流香港將帶旺經濟復甦，加上本港住宅供應緊絀，樓市將會隨之回復活躍。至於豪宅則屬於另一個市場，豪宅物業的付款計劃亦與大眾市場住宅截然不同，加上現時經濟情況主要影響基層，上層人士所受影響不大。他認為，豪宅買家置業時主要考慮資金流，而非按揭利息；加上中國內地是亞洲最大市場，全面正常通關將吸引外資及上層買家回流香港，促進豪宅需求。

華瑞：星FOs政策清晰生態完善

雙城比拚

香港文匯報訊（記者 曾業俊）家族辦公室（FOs）及私募基金是公開資本市場以外的一大集資途徑，對不少初創及中小微企而言，是不可或缺的生存關鍵。華瑞資本合夥人阮思玲表示，近十年，高淨值家族或企業家的財富累積愈來愈成熟，因此市場對於單一家族辦公室（SFOs）或聯合家族辦公室（MFOs）的需求都愈來愈龐大，而高淨值家族管理財富亦愈趨專業。所以香港政府在過去兩年透過投資推廣署積極推廣FOs的發展，目的是希望香港成為亞洲FOs樞紐。

阮思玲引述大型銀行今年最新報告指

出，平均每個家族辦公室最少每兩年進行7次私募基金投資，亦即初創或成長型的A至B輪成長項目。大灣區發展需要大量公司投資並落地生根，單純依賴現有的公開資本市場實在不足，因為好多大灣區項目例如數據中心，並非全部都有能力上市集資，FOs就可以彌補不足，為這些項目提供必要的人才及發展資金。

港IPO具優勢 與內地聯繫緊密

對於FOs生態圈發展方面，她認為新加坡在支持FOs方面的配套簡單清晰，通常會為FOs提供圖表解釋政策架構，投資者所須遵守符合的法規要求，以及稅務安

排、要求、優缺點等等。反觀香港考慮得比較周詳，但推動速度就不及新加坡快。

阮思玲續指，香港與新加坡的差距主要在於「起步點」。新加坡在私人財富管理及私人銀行方面，始終比香港早十多年發展，因此配套及後勤辦公室的支持確實比較多。香港集資以首次公開招股（IPO）為主，較大宗買賣及投資銀行、資本市場強勁，特別是與內地緊密聯繫，交易種類及額度絕對比新加坡豐富及優勝。

雖然新加坡的FOs生態圈比香港起得快，但香港近幾年已陸續推出相關政策及稅務安排配合FOs發展，例如引入了有限

合夥基金（LPF）制度，吸引基金及FOs以有限合伙形式在港設立私募基金。最近，香港特區政府又建議為單一家族辦公室（SFOs）提供稅務優惠，並已進入立法程序，阮思玲亦對此表示十分歡迎，希望政府未來可以做得更多，支持以本港及內地市場為主的FOs來港落地。

港宜急起直追 亟需政策人才

她強調，每宗交易的成功都得不來不易，如果相關政策欠缺清晰指引，投資者會因此卻步。未來政策落地時，政府須清楚指引FOs、會計及法律業界。而華瑞資本正因為看見香港朝着理想方向發

展FOs生態圈，所以才會來港設立據點。

香港近年銳意發展成為亞洲FOs樞紐，阮思玲相信，本港已經具備必要條件，包括完善的法律、會計及銀行體系，現時只需要在政策及稅務安排方面實施更「貼地」的做法。近幾年有大量FOs進駐新加坡，主要因為該國擁有不少具豐富經驗的基金管理層及律師，促進整個FOs生態圈可以順暢發展。而香港正正缺乏經驗，因此更要持之以恆，維持長遠穩定的政策支持FOs發展，締造更多成功案例，以吸引人才並累積雄厚經驗。